

Bộ công cụ kiểm soát lợi nhuận dự án cho Tổng thầu xây dựng

Tài liệu thực chiến ERP • AI-X — ai-x.vn • Cập nhật 2026-08-17 12:54:50

Phiên bản PDF miễn phí — liên hệ AI-X để nhận bộ biểu mẫu điền sẵn & tư vấn lộ trình.

Hướng dẫn Bộ công cụ kiểm soát lợi nhuận dự án (Tổng thầu xây dựng)

Bộ công cụ đi kèm SOP-PNL-TT-02, theo dõi ngân sách và lợi nhuận từng công trình theo thời gian thực, bao gồm chi phí nhà thầu phụ.

1. Danh mục biểu mẫu

1	Template Budget–Actual–Committed–ETC–EAC	Cập nhật hàng tuần cho mỗi công trình
2	Bảng phân tích chênh lệch chi phí	Khi Budget và EAC lệch nhau đáng kể
3	Phiếu giải trình vượt ngân sách	Khi EAC vượt Budget quá ngưỡng cho
4	Checklist họp rà soát lãi/lỗ dự án	Trong mỗi buổi rà soát định kỳ
5	Dashboard biên lợi nhuận dự báo	Theo dõi liên tục
6	Mẫu Portfolio P&L theo công trình	Báo cáo CEO/BOD hàng tháng

2. Mục đích của từng biểu mẫu

Template B-A-C-ETC-EAC tổng hợp 5 con số cốt lõi; Bảng phân tích chênh lệch mổ xẻ theo hạng mục (vật tư/nhân công/nhà thầu phụ/máy móc); Phiếu giải trình buộc Chỉ huy trưởng nêu nguyên nhân khi vượt ngưỡng; Checklist đảm bảo họp rà soát không bỏ sót công trình; Dashboard cho CEO/BOD cái nhìn tổng quan portfolio; Portfolio P&L là căn cứ phân bổ nguồn lực và đấu thầu.

3. Người lập, người kiểm tra và người phê duyệt

Template B-A-C-ETC-EAC	Chỉ huy trưởng + QS	Data Owner tổng thể	Data Owner tổng thể
Bảng phân tích chênh lệch chi phí	Chỉ huy trưởng	Data Owner tổng thể	Data Owner tổng thể
Phiếu giải trình vượt ngân sách	Chỉ huy trưởng	Data Owner tổng thể	Chỉ huy trưởng / CEO-BOD
Checklist hợp rà soát	Data Owner tổng thể	—	Data Owner tổng thể
Dashboard biên lợi nhuận dự báo	IT/Admin hệ thống	Data Owner tổng thể	Data Owner tổng thể
Mẫu Portfolio P&L	Data Owner tổng thể	Kế toán	CEO/BOD

4. Hướng dẫn điền từng trường

Số tiền dùng VNĐ, không viết tắt. Committed Cost ghi nhận ngay khi hợp đồng thầu phụ ký, không chờ hóa đơn. ETC dựa trên khối lượng còn lại thực tế. Trường "Nguyên nhân chênh lệch" bắt buộc, không ghi chung chung.

5. Ví dụ có dữ liệu minh họa

Ví dụ mang tính minh họa, không phải số liệu thật.

Mã công trình | Budget | Actual | Committed | ETC | EAC | Biên LN dự báo

NX-2026-011 | 25.000.000.000 | 11.000.000.000 | 8.000.000.000 | 10.000.000.000 | 29.000.000.000 | -3,6%

6. Quy tắc validation

EAC luôn bằng Actual Cost + ETC. Biên lợi nhuận dự báo dưới 0% kích hoạt cảnh báo ngay. Một công trình không có hai Template hiệu lực cùng lúc.

7. Công thức KPI

$EAC = \text{Actual Cost} + \text{ETC}$. Biên lợi nhuận dự báo = $(\text{Doanh thu} - EAC) \div \text{Doanh thu} \times 100\%$. Độ lệch ngân sách = $(EAC - \text{Budget}) \div \text{Budget} \times 100\%$.

8. Bản mô tả dashboard

Xem chi tiết đầy đủ tại Dashboard biên lợi nhuận dự báo .

9. Hướng dẫn sử dụng trong Excel và khi chuyển lên ERP

Excel: một sheet Master tổng hợp portfolio tham chiếu công thức từ các sheet công trình riêng lẻ, khóa công thức EAC/biên lợi nhuận. ERP: Actual Cost tự động từ hóa đơn kế toán, Committed Cost tự động từ hợp đồng thầu phụ; ETC vẫn cần Chỉ huy trưởng ước tính thủ công.

10. Tiêu chí xác định biểu mẫu đã hoàn thành

Có ít nhất 4 tuần liên tiếp Template được cập nhật đúng hạn cho mọi công trình đang thi công; mọi cảnh báo vượt ngưỡng đều có giải trình; Portfolio P&L phản ánh đúng số công trình thực tế.

Checklist họp rà soát lãi/lỗ dự án (Tổng thầu xây dựng)

Dùng trong buổi họp rà soát định kỳ (hàng tuần cấp công trình, hàng tháng cấp portfolio), do Data Owner tổng thể chủ trì.

Người lập: Data Owner tổng thể · Người kiểm tra: Chỉ huy trưởng (từng công trình) · Người phê duyệt: Data Owner tổng thể

Trong buổi họp — với mỗi công trình đang thi công

Công trình | Biên LN dự báo hiện tại | Thay đổi so với kỳ trước | Có cảnh báo? | Nguyên nhân | Hành động | Người phụ trách | Hạn xử lý

Ví dụ điền mẫu:

Công trình | Biên LN dự báo | Thay đổi | Cảnh báo | Nguyên nhân | Hành động | Người phụ trách | Hạn
NX-2026-011 | -3,6% | Giảm 14,6 điểm % | Đỏ | Nhà thầu phụ kết cấu thép chậm bàn giao 6 tuần | Áp dụng điều khoản phạt hợp đồng, đàm phán lại tiến độ | Data Owner + Chỉ huy trưởng | 3 ngày

Checklist bổ sung

- ☐ Tất cả công trình cảnh báo đỏ đều có hành động và người phụ trách cụ thể.
- ☐ Đã đối chiếu Portfolio P&L với số công trình thực tế đang thi công.
- ☐ Đã xác định công trình nào cần báo cáo trực tiếp CEO/BOD ngoài chu kỳ họp thường lệ.
- ☐ Biên bản họp đã được lưu vào hồ sơ.
- ☐ Đã lên lịch buổi rà soát tiếp theo.

Tiêu chí hoàn thành

Mọi công trình đang thi công đều xuất hiện trong bảng rà soát, mọi cảnh báo đỏ đều có hành động + người phụ trách + hạn xử lý, biên bản đã lưu trữ tập trung.

Template & Field Guide — Bộ công cụ kiểm soát lợi nhuận dự án (Tổng thầu xây dựng)

§1. Template Budget–Actual–Committed–ET C–EAC

Người lập: Chỉ huy trưởng + QS · Người kiểm tra: Data Owner tổng thể · Người phê duyệt: Data Owner tổng thể

Mã công trình	(*)	Text	
Kỳ cập nhật (tuần)	(*)	Số tuần thi công	
Budget	(*)	Số tiền (VNĐ)	Cố định trừ khi có VO được duyệt
Actual Cost	(*)	Số tiền (VNĐ)	Chỉ tính chi phí đã có hóa đơn

Committed Cost	(*)	Số tiền (VNĐ)	Giá trị hợp đồng NTP đã ký, chưa có hóa đơn
ETC	(*)	Số tiền (VNĐ)	Ước tính dựa trên khối lượng còn lại thực tế
EAC	(*), tính tự động	Số tiền (VNĐ)	= Actual Cost + ETC
Doanh thu hợp đồng	(*)	Số tiền (VNĐ)	
Biên lợi nhuận dự báo	(*), tính tự động	%	= (Doanh thu - EAC) ÷ Doanh thu

§2. Bảng phân tích chênh lệch chi phí

Người lập: Chỉ huy trưởng · Người kiểm tra: Data Owner tổng thể · Người phê duyệt: Data Owner tổng thể

Mã công trình	(*)	Text
Hạng mục chi phí	(*)	Vật tư / Nhân công / Nhà thầu phụ / Máy móc thiết bị / Chi phí chung
Budget hạng mục	(*)	Số tiền
EAC hạng mục	(*)	Số tiền
Chênh lệch	(*), tính tự động	= EAC hạng mục - Budget hạng mục
Nguyên nhân chênh lệch	(*)	Text tự do, bắt buộc

Ví dụ minh họa:

NX-2026-011	Nhà thầu phụ	12.000.000.000	17.500.000.000	Chậm bàn giao 6 tuần, tăng chi phí nhân công tự quản

§3. Phiếu giải trình vượt ngân sách

Người lập: Chỉ huy trưởng · Người kiểm tra: Data Owner tổng thể · Người phê duyệt: Chỉ huy trưởng (trong thẩm quyền) hoặc CEO/BOD

Mã công trình	(*)	Text
Ngày lập	(*)	DD/MM/YYYY

Mức vượt ngân sách	(*)	Số tiền + %
Nguyên nhân	(*)	Text tự do, phân biệt khách quan/chủ quan
Đề xuất xử lý	(*)	Text tự do
Trạng thái	(*)	Chờ duyệt / Đã duyệt / Từ chối

§4. Mẫu Portfolio P&L theo công trình

Người lập: Data Owner tổng thể · Người kiểm tra: Kế toán · Người phê duyệt: CEO/BOD

Mã công trình	(*)	Text
Loại hình công trình	(*)	Dân dụng / Công nghiệp / Hạ tầng...
Chỉ huy trưởng phụ trách	(*)	Tên
Doanh thu hợp đồng	(*)	Số tiền
EAC hiện tại	(*)	Số tiền
Biên lợi nhuận dự báo	(*)	%
Trạng thái	(*)	Xanh / Vàng / Đỏ

Ví dụ minh họa:

Mã công trình | Loại hình | Chỉ huy trưởng | Doanh thu | EAC | Biên LN | Trạng thái

TH-2026-004 | Trường học | Nguyễn Văn G | 18.000.000.000 | 15.120.000.000 | 16% | Xanh

VP-2026-009 | Văn phòng | Trần Thị H | 32.000.000.000 | 29.440.000.000 | 8% | Vàng

NX-2026-011 | Nhà xưởng | Lê Văn K | 28.000.000.000 | 29.000.000.000 | -3,6% | Đỏ

Dashboard biên lợi nhuận dự báo — Mô tả thiết kế (Tổng thầu xây dựng)

Người lập: IT/Admin hệ thống · Người kiểm tra: Data Owner tổng thể · Người phê duyệt: Data Owner tổng thể

Đối tượng sử dụng: CEO/BOD, Data Owner tổng thể, Chỉ huy trưởng công trình.

Tần suất cập nhật: hàng tuần.

1. Mục tiêu

Cho CEO/BOD thấy ngay: công trình nào đang lãi tốt, công trình nào cảnh báo, công trình nào lỗ — và biên lợi nhuận toàn portfolio đang tăng hay giảm.

2. Bố cục dashboard

Hàng 1 — 4 chỉ số tổng quan:

Biên lợi nhuận trung bình portfolio	Tổng (Doanh thu - EAC) ÷ Tổng doanh thu	Đỏ < 5%, Xanh ≥ 10%
Số công trình đang cảnh báo (Vàng/Đỏ)	Đếm trạng thái Vàng/Đỏ trong Portfolio P&L	Đỏ > 30% tổng số
Số Phiếu giải trình chờ xử lý	Đếm trạng thái "Chờ duyệt"	Đỏ > 3
Độ lệch EAC trung bình so với Budget	Trung bình (EAC - Budget) ÷ Budget	Đỏ > 5%

Hàng 2 — Biểu đồ xu hướng: biên lợi nhuận trung bình portfolio theo tuần, 12 tuần gần nhất.

Hàng 3 — Bảng chi tiết theo công trình: Mã công trình, Chỉ huy trưởng, Budget/EAC, biên lợi nhuận (màu xanh/vàng/đỏ), thay đổi so với kỳ trước.

Hàng 4 — Phân tích chênh lệch theo hạng mục (toàn portfolio): hạng mục nào (vật tư, nhân công, nhà thầu phụ...) đang là nguyên nhân vượt ngân sách phổ biến nhất trên nhiều công trình.

3. Nguồn dữ liệu

Template B-A-C-ETC-EAC, Bảng phân tích chênh lệch chi phí, Phiếu giải trình vượt ngân sách, Mẫu Portfolio P&L.

4. Cách đọc dashboard

Ưu tiên công trình đỏ trước, sau đó vàng. Nếu một hạng mục (ví dụ nhà thầu phụ kết cấu) lặp lại ở nhiều công trình, xem xét vấn đề gốc rễ ở quy trình lựa chọn/quản lý nhà thầu phụ.

5. Tiêu chí sẵn sàng sử dụng

Đối chiếu thủ công khớp một lần; dùng qua 2 buổi rà soát liên tiếp không sai lệch.

Xem thêm: SOP-PNL-TT-02 — quy trình đầy đủ đi kèm bộ công cụ này.

AIX • TƯ VẤN TRIỂN KHAI ERP & AI

Cần bộ SOP này chạy trên hệ thống thực tế?

AI-X thiết kế lộ trình ERP & AI 90 ngày riêng cho doanh nghiệp của bạn:
chuẩn hóa dữ liệu — SOP số hóa — dashboard điều hành.

ai-x.vn/contactus

Tài liệu phát hành miễn phí bởi AI-X (ai-x.vn). Vui lòng không chỉnh sửa nội dung khi chia sẻ lại.